

REFORMAS INTEGRALES

SERVICIO URGENCIAS 24H

FONTANERÍA
ELECTRICIDAD
ALBAÑILERÍA
Y MÁS..

SAÚL 610 960 621 
www.reformasintegralessaul.com



VENTANAS PARA VIVIENDAS PASSIVHAUS



www.intelivent.es

VALLADOLID
C/ TERESA GIL, 16
983 296 355 - 619 312 514
valladolid@intelivent.es

PARQUESOL Valladolid
Plaza Marcos Fernández Local
983 030 115 - 621 196 822
parquesol@intelivent.es

BENAVENTE
C/Arrobal Cadañeros Pago, 3
980 632 712 - 615 586 123
direccion@intelivent.es

La Plaza del Deporte en el Área de Regeneración Urbana de la Cacharra de Ávila

■ LA REGENERACIÓN URBANA.

La rehabilitación de las viviendas no empieza a constituirse como un foco de atención para la intervención pública hasta los años setenta del pasado siglo XX, cuando tanto los maltratos centros históricos, como la obsolescencia de todas las zonas residenciales de expansión llevadas a cabo con posterioridad a la Segunda Guerra Mundial, (en España la Guerra Civil), comenzaron a ser un problema de una magnitud ineludible. Intervenciones estas últimas, por regla general de poca calidad, llevadas a cabo con cierta premura y pocos medios para reubicar y dar alojamiento a toda la población que perdieron sus casas en las comiendas, o a la que llegaba a las ciudades provenientes del entorno rural.

Empieza a partir de este momento a consolidarse el concepto de *área de regeneración urbana*, como un ámbito determinado constituido por tejido residencial, tanto en el medio urbano como en el rural, que precisa intervención tanto en la rehabilitación

de las viviendas como en la mejora de la urbanización de los espacios libres. Se toma conciencia también, de la dificultad y magnitud de estas actuaciones integrales, las cuales precisan articular estrategias a nivel territorial o nacional que coordinen y financien estas actuaciones.

Si hablamos de España, podemos afirmar salvo con alguna excepción, que la regeneración urbana es una práctica del siglo XXI. En Castilla y León, por ejemplo, no es hasta 1998 cuando empiezan a aprobarse las primeras ARUs *Áreas de Rehabilitación Integral*, casi de modo experimental, tanto para conjuntos urbanos como para zonas rurales. Y no es hasta 2014, cuando la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, modifica la LRU/L para introducir lo concerniente a las famosas "tres r" *rehabilitación, regeneración urbana y renovación urbana*, planteando un marco legal a los tres modelos distintos de intervención en función de las características del área a recuperar.

Se declaran a partir de este momento numerosas áreas de Regeneración

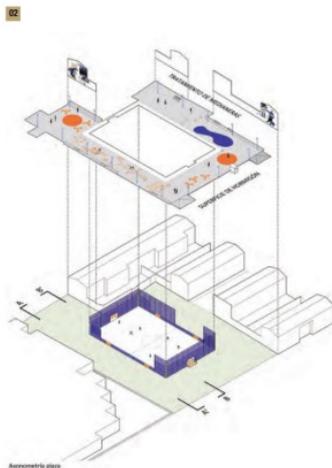


Urbana, ARUs, en nuestra Comunidad, con pequeñas diferencias de los programas ARI anteriores, pero manteniendo el foco de modo equilibrado entre subvencionar accesibilidad, salubridad y eficiencia energética.

■ CAMBIO DE PARADIGMA. EL AHORRO ENERGÉTICO.

La preocupación mundial por el cambio climático, ha condicionado el endurecimiento de las distintas normativas de los países para conseguir edificios más eficientes energéticamente: el protocolo de Kioto, La Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático o las Directivas Europeas sobre Eficiencia Energética de los Edificios, han puesto el foco en la adopción de medidas en favor de mitigar la gran cantidad de energía consumida por la actividad constructiva y los edificios en general.

Estas medidas, se han trasladado inexorablemente a los modelos de rehabilitación integral de las primeras décadas del siglo XXI que a partir de este momento primarán, o mejor dicho exigirán, la mejora de la eficiencia energética de las viviendas por encima de otros factores anteriormente aludidos como la accesibilidad, la obsolescencia o la salubridad de la edificación.



Dentro de este contexto legislativo y al amparo de los fondos post pandemia *Next Generation EU* se aprobó en España el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el cual se regulará hasta el día de hoy los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El cambio de modelo de rehabilitación es clave el Real Decreto posibilita que en los nuevos entornos de regeneración que se declaren, se subvencionen las mejoras en accesibilidad y salubridad, pero pone como condicionante ineludible una mejora de la envolvente y una reducción determinada del consumo de energía primaria no renovable en la climatización de los edificios.

■ EL ARU DE LA CACHARRA.

Al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y perteneciente por tanto al grupo de Áreas de Regeneración Urbana anteriores a la entrada en vigor del real decreto de 2021, el ARU de la Cacharra-Seminario en Ávila, delimita un ámbito al norte de la ciudad, con un total de 110 edificios.



Planta emplazamiento
 1. Reurbanización Virgen de las Angustias - Obra en ejecución
 2. Urbanización Plaza del Deporte - Obra terminada
 3. Reurbanización Plaza C.P. Reina Fabiola - Obra en ejecución
 ●●●●● Perímetro ARU La Cacharra

Engloba, además de determinados espacios públicos y equipamientos, dos zonas residenciales diferenciadas: la zona de La Cacharra, levantada en su mayor parte por la Delegación Nacional de Sindicatos en 1958, con bloques lineales de 4 alturas de pobre naturaleza constructiva y la zona de la promotora SACONIA, con bloques de dos y tres alturas, de mejores calidades, pero en un estado de conservación lamentable.

En julio de 2019 comenzamos con la gestión de la primera fase del ARU y la apertura de la Oficina de Gestión en la calle de la Estación nº 9. Esta fase preveía la rehabilitación de un total de 154 viviendas, así como viales y espacios libres con un presupuesto total de 4.396.233 euros financiados por la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Ávila, el Gobierno y los propios particulares.



09

Con respecto a las subvenciones para la rehabilitación de viviendas, el programa prevé la subvención a fondo perdido del 90% de la actuación (excluido el IVA) con una aportación máxima de 16.520 euros por vivienda, en obras destinadas a la mejora de la eficiencia energética, accesibilidad y salubridad. Pese al difícil momento del comienzo de funcionamiento de la Oficina, por el corte drástico en la gestión que supuso la pandemia en 2020, poco a poco en los años posteriores, las comunidades de propietarios han ido accediendo al programa y rehabilitando sus edificios, habiendo llegado el pasado 2023 al número de viviendas previstas y habiéndose autorizado recientemente por parte de la Junta de Castilla y León la prórroga del ARU hasta 2025 y la ampliación del número de viviendas hasta las 300.



10



■ LA PLAZA DEL DEPORTE.

De modo complementario a la rehabilitación de las viviendas, el programa ARU de La Cacharra, destina una parte económica considerable a la mejora del espacio público. En este sentido, como Oficina de Gestión hemos realizado hasta ahora tres proyectos de urbanización en el entorno, de los cuales uno ha sido concluido recientemente: la Plaza del Deporte.

El proyecto propone la creación de una plaza en un vacío urbano dentro del tejido del barrio, donde recientemente se había insertado un campo de fútbol cerrado, un *Crazeff Court*, donado por la *Jordan Crazeff Foundation*, quedando pendiente la urbanización de todo el perímetro entre este campo y las edificaciones existentes en el ámbito.

La intención del proyecto es la de consolidar esta área como una zona

pública para el descanso, el juego y el deporte. La preexistencia del cerramiento del campo de fútbol, realizada en los intensos colores de los *Crazeff Courts*, azul y naranja, condicionó la estética de la intervención que plantea extender el contraste de estos dos colores a todos los nuevos elementos incorporados.

Se extiende un pavimento perimetral a la pista, de hormigón semipulido, ubicando las zonas ajardinadas en el borde exterior de la plaza. Un banco longitudinal de hormigón y unas gradas marcan el límite entre el pavimento y las distintas plantaciones y árboles. Se incorporan también zonas de columpio y de calistenia, farolas y varios bancos *homolog* también en color naranja. Contamos también, con la colaboración de un artista gráfico, que fue el encargado de realizar múltiples signos en el suelo que estimulen a los niños a jugar sobre ellos, interviniendo también en las medianeras

colindantes con una composición que supone un homenaje al deporte, donde pueden reconocerse algunas siluetas de deportistas ilustres a lo largo del pasado. Se insertan plantas aromáticas y distinto arbolado. Como parte de una regeneración urbana, en la intervención se aprovecha para acometer el saneado e impermeabilizado de todas las medianeras de las edificaciones colindantes, la renovación de todas las canalizaciones existentes en el ámbito así como la recuperación de una captación abandonada para el riego de las distintas zonas verdes.

*Imágenes del artículo.

01. Estado reformado. Sección. 02. Asimetría conceptual. 03. Estado previo a la intervención. 04. Estado reformado. Vista aérea. 05. Delimitación ARU La Cacharra. 06-11. Estado reformado. Diferentes ámbitos de la intervención



AEICE cluster de hábitat eficiente

hábitat
SECTOR CYL

SÚMATE A LA COMUNIDAD HÁBITAT CASTILLA Y LEÓN

- INFORMACIÓN DEL AVANCE DEL PSHCYL Y DE LAS ACCIONES AEICE
- REVISTA HÁBITAT EFICIENTE GRATUITA
- DESCUENTO EN EVENTOS ORGANIZADOS POR AEICE
- SIN COMPROMISO Y SIN COSTE



INSCRÍBETE AQUÍ
en menos de un minuto